

г. Сочи
 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Парк Горького», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Жигулева Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны _____, _____ года рождения, паспорт РФ _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, правообладатель помещения № _____ общей площадью _____ кв. м именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили договор управления многоквартирным домом о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом по адресу г. Сочи, ул. Пластунская, дом 123а, корпус 2 (далее по тексту - Многоквартирный дом), услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление текущего и аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома).

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Собственнику принадлежат следующие индивидуальные приборы учета, обеспечивающие контроль расхода энергоресурса вне зависимости от места их установки: Прибор учета электроэнергии; Прибор учета холодного водоснабжения; Прибор учета горячего водоснабжения; Прибор учета отопления;

2.1.1 Ремонт, проверка, замена индивидуальных приборов учета осуществляется за счет Собственника, с последующей опломбировкой представителем Управляющей компании.

2.1.2 Границей раздела балансовой и эксплуатационной принадлежности являются:

- а) для поставки электрической энергии – до первого отключающего устройства, обслуживающего одно помещение;
- б) для поставки тепловой энергии – первый отключающий вентиль от распределительного коллектора до индивидуального прибора учета;
- в) для поставки холодного водоснабжения – первый отключающий вентиль от стояка до индивидуального прибора учета;
- г) для поставки горячего водоснабжения - первый отключающий вентиль от стояка до индивидуального прибора учета;
- д) границей подключения полотенцесушителя является запорный вентиль в распределительном шкафу (подключение другого оборудования кроме полотенцесушителя запрещено).

2.2 Управляющая организация не является посредником во взаимоотношениях между Собственниками помещений. Возникающие бытовые разногласия Собственники решают самостоятельно в гражданско-правовом порядке.

2.3 Неиспользование Собственником и иными лицами помещения инфраструктуры или какой-либо части общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от внесения платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4 В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе: за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3 Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации; размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.4 Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней с момента их получения, если иной срок предоставления ответа не предусмотрен действующим законодательством.

3.1.5 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.6 Ежемесячно снимать показания общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных общедомовых, индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.7 Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и задолжести по оплате данной платы, не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.8 Изготавливать опломбировку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, установленных в помещении Собственника, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9 На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.10 Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством. Отчет представляется Собственникам путем размещения его на информационных досках в подъездах МКД.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1 Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.3 Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.4 После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленных законодательством сроки, в том числе:

- а) непозволной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- б) проведения аварийных работ, планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.5 Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.6 Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Стоимость Дополнительных услуг включается управляющей организацией в платежный документ либо выставляется Собственнику по отдельному счету, который может быть оплачен наличным или безналичным расчетом.

3.2.7 По заявке осуществлять контроль за работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с вниманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

3.2.8 Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.9 В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10 Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома и/или на сайте Управляющей организации.

3.2.11 Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12 Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.13 Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1 Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной доли Собственника.

4.1.2 При внесении платы с нарушением сроков, уплачивать пени, размер которой установлен законодательством РФ.

4.1.3 Соблюдать правила проведения строительно-монтажных, отделочных и ремонтных работ, переустройства и перепланировки помещений.

4.1.4 Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе, как после получения разрешения в установленном действующими законодательством порядке;

б) при проведении отделочных, строительно-монтажных и ремонтных работ предусматривать наличие в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

в) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды;

ё) не устраивать отопляемые полы от системы горячего водоснабжения;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами пути эвакуации и помещения общего имущества Многоквартирного дома;

й) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

к) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений, а также установку наружных блоков кондиционеров на фасад дома и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного

дома, не нарушать архитектурный облик многоквартирного дома путем размещения на фасаде дома объявлений, растяжек, рекламных конструкций, бельевых кроу, люков, козырьков, других навесов над окнами квартиры и т.п.

л) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты проведения указанных работ;

м) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

н) своевременно осуществлять поверку приборов учета;

о) не выходить на неэксплуатируемую террасу (козырек).

4.1.5 В случае проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещения оплатить услуги Управляющей организации в пределах помещения (услуги, связанные с личным имуществом) Собственника в соответствии с п.1.3 Правил проведения строительно-ремонтных работ (приложение № 3 к настоящему Договору).

4.1.6 Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене наемателя или арендатора помещения; об отчуждении помещения (с предоставлением копии выписки из ЕГРН о регистрации права нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.8 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9 В случае возникновения аварийной ситуации, незамедлительно обеспечить работникам Управляющей организации или работникам аварийных служб беспрепятственный доступ к месту аварии для ее устранения.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2 Ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

4.2.3 Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.4 Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5 В установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

5. Цена Договора. Плата за Услуги

5.1. Размер платы по настоящему договору состоит из:

5.1.1. Платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающей в себя:

- плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

- плату (расходы) за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества, в соответствии с фактическим потреблением (без учета нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

- платы за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику для индивидуального потребления.

5.1.2. Размер платы за содержание помещения определяется путем суммирования:

- платы за услуги и работы по управлению, содержанию общего имущества, которая определяется исходя из стоимости обслуживания за 1 кв. м площади собственника, утвержденной на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, умноженной на общую площадь жилого/нежилого помещения Собственника и

- платы (расходов) за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества, которая определяется в соответствии с фактическим потреблением (без учета нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме) и на основании тарифов на коммунальные услуги, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы (расходов) за холодную воду и электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества, определяется в следующем порядке: фактический объем потребленного коммунального ресурса за расчетный период (разница показаний общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета) умножается на утвержденный в соответствии с действующим законодательством РФ тариф, и распределяется между собственниками пропорционально принадлежащей собственнику площади.

Размер платы (расходов) за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества определяется в следующем порядке: фактический объем потребленной холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества в соответствии с показаниями общедомового прибора учета умножается на утвержденный в соответствии с действующим законодательством РФ тариф, и распределяется между собственниками пропорционально принадлежащей собственнику площади, при этом объем потребленной коммунальной услуги «отведение сточных вод в целях содержания общего имущества» признается равным объему потребленных коммунальных услуг холодная и горячая вода в целях содержания общего имущества.

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему Договору) и действует не менее одного года (платеж утвержденный решением общего собрания). Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

3 Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4 В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5 Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом управляющей организации в соответствии с платежным документом, предоставленным до 10 числа следующего за отчетным месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6 Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по держанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

7 С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки платы»).

8 При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации в зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6 Порядок и условия предоставления коммунальных услуг

1.1 Управляющая организация оказывает Собственнику следующие коммунальные услуги: Холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение; Водоотведение; электроснабжение; Отопление; Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

1.2 В случае принятия общим собранием решения о заключении договоров ресурсоснабжения на оказание соответствующей коммунальной услуги непосредственно между собственниками помещений Многоквартирного дома, действующими от своего имени, и ресурсоснабжающей организацией/региональным оператором по обращению с ТКО (далее – договоры), данная коммунальная услуга не оказывается управляющей организацией.

2 Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальные услуги по отоплению – круглосуточно в течение отопительного периода, то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации).

3 Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

4 Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

5 Объем потребленных ресурсов рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета.

7 Условия и порядок приостановления предоставления коммунальных услуг в МКД

1. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

1) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

2) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий – с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

3) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения – с момента выявления несанкционированного подключения;

4) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

5) получения распоряжения органов государственной власти или местного самоуправления – со дня, указанного в документе соответствующего органа.

2. В случаях, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 7.1. Договора, Управляющая организация обязана зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг путем размещения на информационных стендах.

3. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

1) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги – через 10 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

2) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, – через 2 рабочих дня после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

4. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги.

5. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

1) управляющая компания в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 10 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть начато ограничено (при наличии технической возможности), а затем приостановлено. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения Собственнику-должнику под подпись, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником-должником, в том числе путем передачи Собственнику-должнику предупреждения (уведомления) посредством сообщения (SMS-сообщение) на мобильный телефонное оборудование Собственника-должника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи Собственнику-должнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи (сообщение на автоответчик).

2) предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты расходов на отключение и подключение.

8 Предоставление доступа в Помещение

8.1 Собственник обязан:

1) не реже одного раза в год обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

2) обеспечить доступ представителям Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

3) не реже 1 раза в 3 (три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учета коммунальных услуг;

4) незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

1.2 Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направлении Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

1.3 В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 дней с момента направления ему уведомления.

1.4 Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 15 дней с момента направления уведомления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

1.5 В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

1.6 С момента составления акта не допуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других Собственников (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9 Ответственность Сторон Договора

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2 Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.2.1 Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

9.2.2 Загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неподходящих местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3 Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

- 9.2.4 Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 9.3 В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, Собственник вправе потребовать с Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 9.4 Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 9.5 Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также с ущербом любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.
- 9.6 С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пеней указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 9.7 В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, ее устройствам сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация; Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с дат несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по отключению от общего имущества.

10 Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

- 10.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
- (а) путем направления Собственнику (ам) помещений (потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
 - (б) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
 - (в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
 - (г) путем размещения сообщения на информационном стенде в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в Многоквартирном доме.
- 10.2 Дата, с которой Собственник(и) (потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления.
- 10.3 В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11 Порядок изменения и расторжения Договора

- 11.1 Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.2 Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 11.3 Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:
- по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора;
 - при одностороннем уменьшении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Собственниками помещений без согласования такого уменьшения с Управляющей организацией.
- 11.4 Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней после направления способом, указанным в п.10.1 настоящего Договора, уведомления Собственника помещений.
- 11.5 В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12 Срок действия Договора

- 12.1 Настоящий Договор вступает в законную силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет с даты его утверждения общим собранием Руководящаяся ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, когда помещение считается переданным Собственнику.
- 12.2 По окончании установленного п. 11.1. Договора срока его действия, и при условии неполучения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, договор признается заключенным на срок 5 (лет) на тех же условиях.

13 Заключительные положения

- 13.1 Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 13.2 Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 123а, корпус 2, по ул. Пластунской в г. Сочи (Протокол общего собрания от 23.11.2018г.).
- 13.3 Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения Многоквартирного дома.
- 13.4 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей организации: для Собственников-физических лиц – в Центральный районный суд г. Сочи/соответствующий мировой суд по территориальной подсудности, для Собственников-юридических лиц – в Арбитражный суд Краснодарского края по адресу, предусмотренному законодательством Российской Федерации.
- 13.5 С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 13.6 Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченным на то представителями Сторон.
- 13.7 Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 13.8 Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.
- 13.9 К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 - Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
 - Приложение № 2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома
 - Приложение № 3 - Правила проведения строительно-ремонтных работ в Многоквартирном доме.

14 Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:
 ООО ООО «УК «Парк Горького»
 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Горького, д. 87/1
 ИНН/КПП 2320193394 / 232001001
 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
 БИК 046015670
 к/сч 30101810600000000000
 р/сч 40702818530060004538
 Генеральный директор:

Собственник:
 ФИО: _____
 Паспорт: _____
 Адрес регистрации: _____
 Телефон: _____
 E-mail: _____



С.В. Жигулев

Утверждено протоколом № 1 от 23.11.2018г. общего собрания собственников в МКД по адресу: г. Сочи Центральный район, ул. Пластунская, д.123А корпус 2

Председатель общего собрания:

Щербяков Е.И.

Секретарь общего собрания:

Киселев А.С.